



Marges convoitées : lecture paysagère et géographique de l'extension du quartier d'affaires de la City à Londres.

Martine Drozdz

► To cite this version:

Martine Drozdz. Marges convoitées : lecture paysagère et géographique de l'extension du quartier d'affaires de la City à Londres.. 2011. halshs-00666491

HAL Id: halshs-00666491

<https://shs.hal.science/halshs-00666491>

Preprint submitted on 5 Feb 2012

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Marges convoitées : lecture paysagère et géographique de l'extension du quartier d'affaires de la *City* à Londres.

Martine Drożdż, doctorante, UMR 5600 EVS

Résumé

Cette contribution se propose d'étudier les processus concurrents d'appropriation de l'espace dans les marges orientales de la *City* de Londres. L'article décrit dans un premier temps, à l'échelle du Grand Londres, les modalités de l'extension de la *City*, centre de services international, en insistant sur les logiques spatiales et les formes de cette extension, qui passe par la valorisation foncière de ses marges immédiates. Les dynamiques locales sont ensuite présentées. Dans ce cadre, l'accent est mis sur l'émergence et la distribution des activités dites « créatives », qui ont participé à la dynamisation du tissu économique local dans un contexte post-industriel à partir de la fin des années 1980. Enfin, on présente les conséquences de la gentrification résidentielle de la dernière décennie en regard des actions des autorités locales en charge de l'aménagement urbain et des réactions de la société civile.

Mots clés : Londres, *City of London*, *Corporation of London*, *City fringes*, *CBD*, renouvellement urbain, *Urban Regeneration*, *Section 106*

Introduction

Sur une surface d'un peu plus de 260 hectares (*a little more than one square mile*), la *City* de Londres concentre les activités du premier centre financier mondial, contribuant à elle seule à plus de 4% du produit intérieur brut du Royaume-Uni. Elle emploie 370 000 actifs, mais ne compte que 9000 résidents¹. Les surfaces de bureaux composent 70% de l'ensemble du bâti de ce quartier d'affaires historique, qui est soumis à un intense renouvellement et voit sa surface augmenter progressivement depuis le milieu des années 1980. Le stock de la surface de bureaux est ainsi passé de 6,61 millions de mètres carrés en 1986 à 8,23 millions en 2010, auxquels devraient s'ajouter 250 000 mètres carrés de plus d'ici 2016². Mais ces chiffres bruts cachent l'intensité du renouvellement du bâti ; il y a en effet actuellement 1,6 millions de mètres carrés de bureau en cours de construction ou qui ont obtenu un permis de construire, soit un cinquième du stock actuel.

Au milieu de ces nouveaux bâtiments, *groundscrapers*³ ou gratte-ciels, les régulations et les mesures de protection et de conservation du patrimoine sont nombreuses : 600 bâtiments de la *City* sont ainsi inscrits sur les registres du patrimoine britannique, dont 41 églises, répartis dans 26 zones protégées. L'espace aérien est également protégé par 8 corridors de vue qui limitent les espaces dans lesquels il est possible de construire en hauteur.

Par conséquent, l'espace commence à manquer pour soutenir la concurrence de la *City* avec les autres centres financiers, comme New-York ou Tokyo, mais également les nouvelles places financières émergentes à l'échelle mondiale, en particulier Hong Kong et Singapour qui sont désormais des concurrents directs⁴, ou encore *Canary Wharf*, qui occupe aujourd'hui une position de compétiteur plus que de partenaire⁵. L'intégration de Londres aux dynamiques financières globalisées et son maintien comme nœud dans ces circuits économiques dépend donc for-

¹ *Delivering a world class city, local development framework, Development plan document*, Corporation of London, septembre 2010.

² *Ibid*, p.12.

³ Les *groundscrapers* sont des immeubles de hauteur moyenne, 80 mètres environ, qui occupent l'ensemble de la parcelle sur laquelle ils sont construits. Dans le cas de la *City*, ils sont souvent construits sur des parcelles remembrées qui permettent la construction de plateaux de bureaux de plusieurs milliers de mètres carrés d'un seul tenant.

⁴ "Hong Kong has now joined New York and London as one of the "Big Three" financial centres for the first time, according to the latest Global Financial Centres Index, while Singapore was ranked as the fourth largest" *City A.M.*, 21/09/10.

⁵ P.W. Daniels, "Extending the boundary of the City of London? The development of Canary Wharf?" in *Environment and Planning A*, vol. 25, 1993, p.539-552.

M. Drozd: *Marges convoitées : lecture paysagère et géographique de l'extension du quartier d'affaires de la City à Londres.*

tement de sa capacité à fournir les infrastructures nécessaires à l'exercice de ces activités. Or, les immeubles de bureaux font partie de ces infrastructures, comme le remarque Colin Lizieri, et sont donc nécessaires au maintien d'un centre capable de capter les dynamiques financières internationales :

*Offices, by their fixity, ground flows in particular locations. They are not simply passive receivers and transmitters: office markets shape cities, direct firms to particular locations and create path dependency (in that a critical mass of office stock creates the breadth of business activities that drive agglomeration economies).*⁶

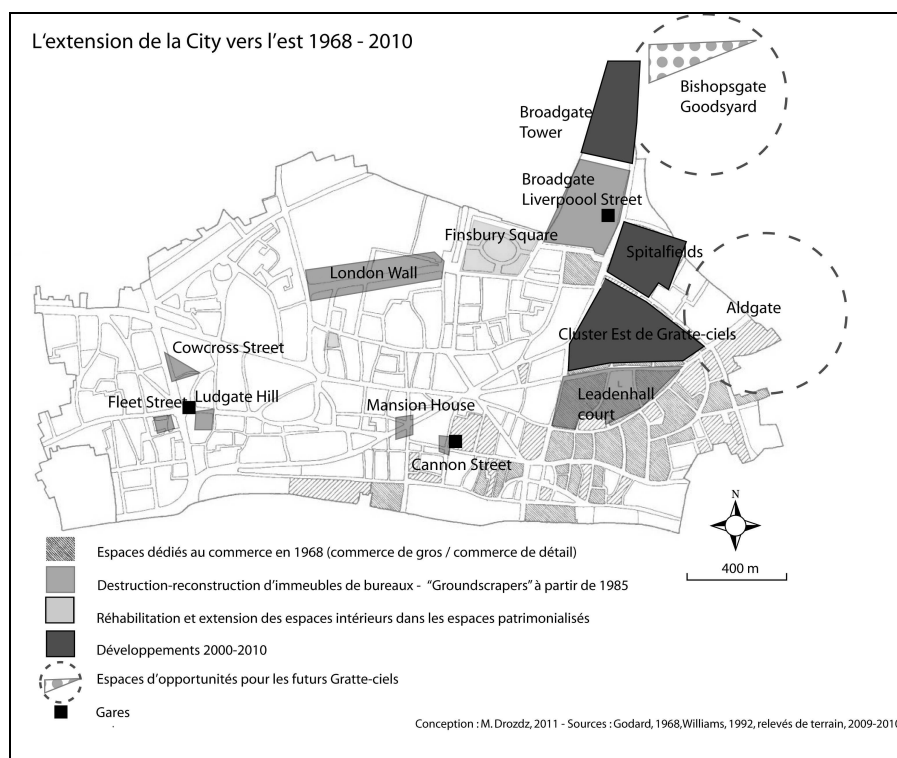
Dans le cas de la *City*, cette extension n'est désormais possible que dans l'espace désigné par le plan local d'urbanisme (*Local Development Framework*) comme le *eastern cluster*, situé au sud de la station *Liverpool Street*. Cette concentration des activités internationales a également un coût fonctionnel : la mise à l'écart de la fonction résidentielle. Historiquement projetée dans les arrondissements extérieurs du Grand Londres (*Outer London*) et dans la région du Sud-Est de l'Angleterre, cette fonction tend désormais à se localiser également dans les marges de la *City*.

Le but de cette contribution est de lire, dans l'évolution des paysages de la *City* et de ses marges immédiates, une partie de ces dynamiques d'intégrations aux marchés financiers mondiaux et de voir leurs effets sur la production de la fabrique urbaine londonienne. La reconfiguration et l'extension du territoire de la *City* au-delà de ses marges administratives met à jour des conflits autour du contrôle sur l'espace transitionnel des franges. Au travers de ces conflits se révèle le réseau des acteurs qui ont en charge l'aménagement et la gestion de cet espace urbain ; c'est un réseau qui associe des groupes aux intérêts parfois divergents, les acteurs politiques, les acteurs privés, mais également la société civile, dont la capacité d'action peut se révéler déterminante dans la négociation des processus de production de l'espace local.

Le renouvellement et l'extension du centre d'affaires de la City dans la continuité du tissu urbain existant

Fig.1 : carte de l'extension de la *City* depuis 1968

⁶ C. Lizieri, "Global cities, office markets and capital flows", *GaWC Research Bulletin* n°362, disponible en ligne <http://www.lboro.ac.uk/gawc/rb/rb362.html>



Depuis un demi-siècle, le tissu urbain de la *City* a connu de nombreuses opérations d'amélioration de ses immeubles de bureau. Cependant, les opérations visant à créer des espaces continus de plusieurs milliers de mètres carrés ne se sont développés qu'à partir du milieu de la décennie 1980. Ces opérations ont fait suite à la dérégulation des marchés financiers votée par le gouvernement conservateur en 1986, événement connu également sous le nom de *big bang*, qui a permis à des opérateurs bancaires étrangers de venir s'installer dans la *City*⁷.

La dérégulation de l'organisation des marchés précède l'assouplissement des règles d'urbanisme dans la *City*, qui, à partir de 1987⁸, permettent aux opérateurs étrangers de construire de nouveaux

⁷ Au moment où la dérégulation financière se produit, la *City* est dans une position internationale intermédiaire : affaiblie par la perte de l'Empire qui constituait un marché exclusif pour l'exportation des services bancaires et assurantiels, elle était néanmoins parvenue à se maintenir sur la scène financière internationale en devenant un centre d'échanges des *eurobonds* au moment de la Guerre Froide, amorçant une politique de dérégulation qui annonce celle de 1987.

⁸ Pour l'évolution des règlements d'urbanisme de Corporation of London dans la décennie 1980, voir *City of London Local Plan*, Corporation of London, 1986 et *Inquiry into Objections to the City of London Local Plan*, Corporation of London, 1987 et *Schedule of De-*

M. Drozd: *Marges convoitées : lecture paysagère et géographique de l'extension du quartier d'affaires de la City à Londres.*

espaces dédiés à l'exercice de ces activités. Les grands projets de renouvellement urbain sont d'abord situés à proximité des gares (*Ludgate Hill, Cannon Street, Liverpool Street*). Le complexe de *Broadgate*, par exemple, s'étend sur 11 hectares de friches ferroviaires et de parking à partir de 1985. Il constitue alors le plus grand permis de construire de l'histoire de Londres. Les techniques de production, tout comme les références architecturales, s'inspirent des styles nord-américains et contraste avec l'architecture néo-classique et victorienne de la City. Les grands projets de renouvellement des espaces de bureau avancent ensuite dans la partie orientale de la City. Jusqu'en 1968, cette partie est un quartier commerçant, orienté notamment vers le commerce de gros. Progressivement, ces fonctions vont quitter le quartier de faubourg (relocalisation du marchés de *Spitalfields* à Leyton en 1991) pour être remplacé par des immeubles de bureau.

Le système de production des surfaces de bureaux qui s'est mis en place dans les années 1980 va se poursuivre dans les deux décennies suivantes selon un rythme irrégulier, dans un marché où la volatilité a fortement augmenté depuis 1991 et où alternent depuis cette date épisodes de croissance rapide et périodes de ralentissement. Mais au final, entre 1993 et 2011, 950 000 mètres carrés ont été construits dans la City, sous la forme de *groundscrapers*, comme pour la décennie précédente, mais également sous la forme de nouvelles tours iconiques qui se sont ajoutées au paysage du centre financier, jusqu'à parfois en devenir un logo, à l'instar du *Gherkin*, devenu une image populaire de la ville. En parallèle, l'internationalisation de la propriété du bâti s'est intensifiée : la part des propriétaires étrangers est ainsi passée de moins de 15% en 1986 à 48% en 2005⁹.

L'exemple de Spitalfields

Pendant la même période, le territoire de la City s'étend progressivement en dehors de ses limites historiques¹⁰. Il s'étend également à proximité de ses limites administratives, dans de nouveaux quartiers où les activités commerciales se mêlent aux espaces de bureau. La reconstruction du quartier de *Spitalfields*, achevée en 2005, est exemplaire des normes contemporaines d'urbanisme mobilisées dans le renouvellement urbain des franges nord et est de la City.

velopment., Corporation of London, 1993 cités dans Jacobs J, *Edge of the Empire: post-colonialism and the city*, 1996, p.55.

⁹ C. Lizieri, *op.cit.*

¹⁰ Sur la redéfinition des limites administratives de *Corporation of London* voir "The City and London Borough Boundaries Order, 1993", Statutory instrument n°1445, 1993.

Foster & Partners, les mêmes architectes qui ont conçus le *Gherkin*, dessinent un immeuble de hauteur moyenne, 54 mètres. Le promoteur, *Hammerson*, une des principales firmes britannique d'investissement immobilier, alloue 3 000 mètres carrés à des espaces commerciaux et 6 500 à des bureaux. Ils réalisent un quartier mixte, très animé tous les jours de la semaine, y compris les samedi et dimanche, fait assez rare dans la *City* pour être mentionné. Bien qu'étant situé à la marge des limites historiques de la *City*, la majorité de l'immeuble de bureaux est désormais occupée par la firme de services juridiques, *Allen & Overy*, un acteur majeur du quartier d'affaires, auparavant située à *Cheapside* (aujourd'hui reconverti en centre commercial). En 2009, *Hammerson* a revendu 75% du site au fond d'investissement du gouvernement d'Oman. En 2010, l'intégralité sur site est revendue à la firme JP Morgan, pour un montant de 557 millions de livres, permettant au promoteur et au fond d'investissement de réaliser un profit net de 136 millions de livres¹¹.

Cet exemple est ainsi représentatif du déplacement de certaines activités centrales du fonctionnement de la *City* vers ses marges immédiates, ainsi que de l'internationalisation de la propriété des bâtiments qui s'y situent. La photo suivante montre le nouveau paysage créé dans l'espace historique du faubourg et le contraste paysager marqué entre le territoire fonctionnel *City* et ses franges (l'ensemble de la photo est situé à l'intérieur du *borough* de *Tower Hamlets*)

Fig.2 : L'extension de la *City* dans ses marges immédiates : l'exemple de la reconstruction de *Spitalfields*

¹¹ <http://www.hammerson.com/phoenix.zhtml?c=133289&p=RssLanding&cat=news&id=1507889> (consulté le 20/01/2011)

M. Drozd: Marges convoitées : lecture paysagère et géographique de l'extension du quartier d'affaires de la City à Londres.



Cliché : Martine Drozd, 2010

La concentration des services internationaux dans la City et le refus de la mixité fonctionnelle

Un autre aspect de l'extension de la City dans ses marges est constitué par la projection de la fonction résidentielle à destination du marché du centre d'affaires. Le phénomène n'est pas nouveau mais tend à s'accélérer dans la dernière décennie, encouragé par les pouvoirs publics du Grand Londres et de la City. Ils soutiennent une spécialisation fonctionnelle de la City en excluant la fonction résidentielle de tous les sites où peuvent se développer des immeubles de bureau. Depuis 1991, la population employée dans la City n'a cessé d'augmenter¹² passant de 250 000 à 370 000 actifs en 2011. En comparaison, le nombre de résidents n'a augmenté que de 3000 personnes.

Cette croissance des actifs s'est reportée sur les autres espaces de l'agglomération et de la métropole, accentuant la pression sur le système de transport local et régional. Entre 1991 et 2001, le nombre d'actifs de la City utilisant les transports collectifs (bus, train, métro) a augmenté de 50 000 personnes¹³, sur un réseau qui est utilisé par 82% des actifs du

¹² *The changing city*, rapport rédigé par J. Sammie pour *Corporation of London*, 2002

¹³ *Census 2001, City of London workforce travel, Worker characteristics*, Department of Planning and transportation, Corporation of London, 2005.

centre d'affaires. Les projections mentionnées dans le *London Plan* prévoient une augmentation de 50 000 actifs d'ici 2026 pour une augmentation de 2500 résidents, pour la *City* uniquement. Elle bénéficie d'un régime d'exception à la mixité fonctionnelle (commerces, bureaux et logements) promue dans le reste de Londres et les autres villes britanniques¹⁴ dans le but de lutter contre l'étalement urbain. Les risques environnementaux pour l'agglomération sont reconnus par la *Corporation of London* qui justifie cependant sa politique par les bénéfices tirés à l'échelle locale et nationale :

*The sustainability appraisal found that this [office] policy is expected to have beneficial impacts locally against social objectives and nationally against economic objectives, but could result in regionally negative environmental impacts. Potential direct impacts on the historic street pattern, transport systems and secondary impacts arising from those systems, as well as potential impacts on climate change drivers and the use of resources e.g. water and waste arising from offices.*¹⁵

La qualité du système de transports constitue désormais la préoccupation majeure des entreprises, des cadres et des salariés qui travaillent dans la *City*. La congestion des transports publics est devenue le principal motif d'insatisfaction des entreprises et 40% des cadres estiment que des améliorations devraient être faites dans ce secteur¹⁶. Un entretien effectué auprès des services d'aménagement de la *Corporation of London* en septembre 2010 confirme l'importance de la demande, de la part des entreprises, de logements à destination de leurs employés situés à proximité du centre d'affaires.

L'extension fonctionnelle de la *City* hors de ses limites administratives

La pression sur le système de transports explique la multiplication des propositions de complexes résidentiels à proximité des limites administratives de la *City*. La *Corporation of London* et le Grand Londres ont identifié les communes de la première couronne de Londres comme des espaces d'opportunité pour le développement de projets denses, qui peuvent comprendre jusqu'à plusieurs centaines de logements sur un

¹⁴ Voir les rapports *The Use of Density in Urban Planning*, Department for Environment, Food and Rural Affairs, 1998 et *Towards an Urban Renaissance*, Urban Task Force, 1999.

¹⁵ *Corporation of London, op.cit.*, p.33.

¹⁶ *City of London Corporation Polling Survey 2009*, TNS summary report.

M. Drozd: *Marges convoitées : lecture paysagère et géographique de l'extension du quartier d'affaires de la City à Londres.*

même site. Le *London Plan* ne donne pas d'indication précise concernant le développement des complexes de bureaux, mais mentionne en revanche la variation des densités des complexes résidentiels en fonction de leur accessibilité. Cette définition des densités souhaitables est, nous le verrons dans la dernière partie, l'objet des tensions et des contestations qui émergent avec les populations résidentes locales. L'ensemble de la zone des franges de la City identifié comme espace d'opportunité se situe dans une zone extrêmement accessible. Le niveau d'accessibilité est mesuré par l'indicateur PTAL (*public transport accessibility level*). Pour la zone des franges, l'indicateur est situé entre 5 et 6, les niveaux les plus élevés. Cela se traduit par l'encouragement de constructions comprenant entre 140 et 405 logements par site¹⁷.

Les arrondissements les plus concernés par la projection de la fonction résidentielle de la City sont les suivants : *Tower Hamlets* (qui accueille le marché immobilier de la City et de *Canary Wharf*), *Southwark* (en particulier les quartiers de *London Bridge* et *Bankside*), *Islington* et *Hackney* (en particulier les quartiers situés au sud de ces arrondissements). Il est intéressant de noter que la projection de fonctions en dehors du centre historique se produit également autour de *Westminster*, où les quartiers de *Vauxhall*, *Nine Elms* et *Battersea* dans le *borough* de *Wandsworth*, et le quartier de *King's Cross*, à cheval sur *Islington* et *Camden*, ont été identifiés comme des zones d'opportunité pour les constructions mixtes : résidentielles, commerciales et de bureaux.

Avant de regarder en détails comment se produit la projection de la fonction résidentielle de la City hors de ses limites administratives, regardons dans quels espaces ces projets se situent. Cela permettra de mieux comprendre les réactions des acteurs locaux qui sont fortement influencées par les changements socio-économiques de la fin de la décennie 1980. Il est tout d'abord important de noter que les espaces situés en périphérie immédiate de la City sont des espaces en recomposition depuis une quarantaine d'années. Les projets actuels de redensification se superposent et entrent parfois en concurrence avec d'autres projets, en particulier les projets immobiliers favorisant la mixité sociale¹⁸, ou les projets de soutien à l'économie locale¹⁹. Urbanisés pour certains dès le 17^{ème} siècle, ces quartiers se sont surtout développés au 19^{ème} siècle et dans la première moitié du 20^{ème} siècle autour des activités indus-

¹⁷ *The London Plan*, GLA, 2009, p.67

¹⁸ Pour un exemple de projet favorisant la mixité sociale à Tower Hamlets, voir L. Launay, « De Paris à Londres : le défi de la mixité sociale par les acteurs clés » in *Espaces et sociétés*, n° 140-141, 2010, p.111-126.

¹⁹ *Draft City Fringe Opportunity Area Planning Framework*, GLA, 2008.

trielles. La Seconde Guerre Mondiale et les bombardements ont profondément bouleversé leur cohésion et la dislocation de ces espaces s'est poursuivie suite à la diminution intense et rapide de l'emploi manufacturier dans le Grand Londres. L'idéologie néo-libérale et son pendant spatial, la mise en compétition des territoires, a achevé de donner un profil complètement hétérogène à ces espaces péri-centraux, qui évoluent désormais au gré des diverses initiatives du secteur privé.

Ces quartiers sont devenus des mosaïques sociales et paysagères où se retrouvent les traces et les héritages du siècle dernier, soumis à un renouvellement plus ou moins rapide. On y trouve de nombreuses friches industrielles, le seul arrondissement de *Tower Hamlets* en compte 105, le record pour les arrondissements de la première couronne²⁰. Certaines des friches sont en attente de projet de reconversion, alors que d'autres ont été reconverties en logements ou sont aujourd'hui utilisées par des petites entreprises de média (*start-ups* dans le quartier de *Old Street*, marketing et communication à *Shoreditch* et à *Brick Lane*), de production et de gestion culturelle (galeries d'art à *Redchurch Street*, *Vyner Street*, et *Berdmoney*, sociétés de production de théâtre à *Shoreditch*). Les friches reconverties côtoient des usages plus industriels du vieux tissu urbain de l'Est, comme le cluster des imprimeurs à *Old Street*. En ce qui concerne les logements, là encore on observe une grande variété de situations. Les constructions héritées des investissements publics d'après-guerre, dont la trajectoire contemporaine varie entre destruction et réhabilitation, côtoient d'anciens lotissements d'ouvriers ou d'employés progressivement investis par une nouvelle population de gentrificateurs²¹ ainsi que de nouvelles constructions qui s'adressent à ce même public.

C'est donc dans cet espace très hétérogène que se sont multipliées les propositions de complexes résidentiels depuis 2000. Par exemple, l'arrondissement de *Tower Hamlets* détient le record de constructions nouvelles dans l'ensemble du Grand Londres²² pour la dernière décennie. Encouragés par un marché résidentiel en hausse et la stratégie spatiale du Grand Londres, les promoteurs ont multiplié les projets de construction d'hôtels et de logements. L'organisation des Jeux Olym-

²⁰ <http://www.londonbrownfieldsites.org/Content/InteractiveMap.aspx> (consulté le 25/01/2011)

²¹ Butler, T.S.C., *Gentrification and the service class in Hackney in the 1980s.*, Ph.D., Open University, 1992. Pour le cas de *Islington*, voir T.Butler et L.Lees "Super-gentrification in Barnsbury, London: globalisation and gentrifying global elites at the neighbourhood level", *Transactions of the Institute of British Geographers*, n°31, 2006, p.467-487.

²² 13 200 nouveaux logements y ont été construits, voir *Crane Survey London residential 2010*, Drivers Jonas Deloitte.

M. Drozd: Marges convoitées : lecture paysagère et géographique de l'extension du quartier d'affaires de la City à Londres.

priques prévus en 2012 et la nécessité d'augmenter la capacité hôtelière de la ville ont également joué en faveur de ces projets. L'étude des projets situés dans les franges de la *City* (une trentaine environ) donne à voir le contraste de densité avec les espaces environnants. Il s'agit d'une densité verticalisée. La hauteur de ces nouvelles tours varie entre 49 et 131 mètres, bien plus haut que les constructions des deux décennies précédentes. Elles comprennent en moyenne 250 logements par site, mais ce nombre peut aller jusqu'à plus de 350 lorsque ce sont des logements étudiants qui sont proposés. La carte suivante montre quelques exemples de la forme architecturale de projets actuellement en construction. La photo donne à voir deux projets, l'un réalisé, *Bézier*, sur la droite de l'image, situé sur le rond-point de *Old Street* et achevé en 2010. A gauche, la tour conçue par la firme d'architecture de Terry Farrel, *Eagle House*, qui devrait compter 267 appartements et mesurer 97 mètres une fois achevée. En arrière-plan à droite, la tour de *Shoreditch House*, tour de logements sociaux construite en 1961.

Fig. 3 Carte de quelques projets de constructions résidentielles dans les franges de la *City*



Fig.4 Nouveaux paysages résidentiels dans les franges nord-est de la *City*

Cliché : Martine Drozd, 2010



Les réactions des acteurs locaux

Face à ces avancées de la *City*, quelles sont les réactions des systèmes d'acteurs locaux ? Tout d'abord, on peut remarquer que la plupart de ces projets n'ont rencontré que des contestations faibles voire très faibles. L'examen des permis de construire montre que dans la majorité des cas, les consultations des habitants amènent peu de réactions. Les lettres reçues par les services d'aménagement critiquant ou encourageant les projets de construction dépassent rarement la dizaine. Les motifs de contestation sont récurrents : opposition à la présence de sites plus denses que les constructions existantes, crainte d'une diminution de la luminosité dans les résidences adjacentes aux nouvelles constructions, refus du voisinage d'étudiants associés à une augmentation de comportements « anti-sociaux » (*anti-social behaviour*), inquiétudes quant à la diminution du nombre d'espaces de travail disponibles pour les artistes et les artisans-créateurs (*designers*).

Les autorités politiques locales semblent faire peu de cas de ces contestations émanant de particuliers. Cependant, il est intéressant de regarder comment ces questions sont mobilisées dans les négociations

M. Drozd: *Marges convoitées : lecture paysagère et géographique de l'extension du quartier d'affaires de la City à Londres.*

avec les promoteurs à propos des dédommagements consentis à la commune lorsqu'elle accorde le permis de construire (*planning gain*)²³.

Lorsque la somme proposée par le promoteur est jugée insuffisante, le refus d'accorder le permis de construire s'accompagne d'une critique concernant la densité du site. Celle-ci peut être amendée, mais dans des proportions qui dépassent rarement 10% de la construction. En revanche, ce deuxième tour de négociation permet d'obtenir des compensations plus importantes. Le cas de la transformation d'un centre de recherche d'emploi en logements étudiants dans le quartier de Whitechapel est représentatif de ce processus incrémentiel. Malgré un avis favorable de la commission d'aménagement en 2009, le permis de construire est refusé en raison de la taille et de la masse du bâtiment, des inquiétudes concernant l'ensoleillement des propriétés adjacentes et des dédommagements au titre de la contribution 106 (*Section 106*) jugés insuffisants. La seconde proposition qui réduit de deux étages la hauteur du bâtiment mais propose une contribution de 980 000£, le double de ce qui était initialement proposé, est approuvée en octobre 2010.

Le montant des contributions financières versées au titre de la *Section 106* peuvent être considérables²⁴. L'accord conclu au terme de la négociation inclut généralement la construction de logements en accession à la propriété (*affordable housing*) et de logements sociaux. Cet accord peut également inclure la construction et l'entretien de certaines infrastructures, en particulier les transports. Il peut en outre prévoir la construction et l'entretien d'infrastructures éducatives, sociales ou culturelles, l'entretien et la rénovation des parcs municipaux, ou encore le financement des programmes de réhabilitation des quartiers d'habitat social. Par conséquent, les municipalités dépendent désormais en grande partie de ces contributions pour maintenir le fonctionnement des infrastructures existantes et pour en produire de nouvelles. C'est pourquoi il semble qu'elles ne puissent qu'encourager le développement de ces grands projets immobiliers. Néanmoins, cela n'empêche pas que l'on observe dans certains cas de farouches oppositions locales, portées par des groupes de

²³ Ces contributions financières sont versées dans le cadre de l'application de la loi *Planning and Compensation Act* datant de 1991. Ces contributions sont définies ainsi : *Planning obligations (or 's106 agreements') are private agreements negotiated, usually in the context of planning applications, between local planning authorities and persons with an interest in a piece of land, and intended to make acceptable development which would otherwise be unacceptable in planning terms. Obligations can also be secured through unilateral undertakings by developers.* <http://www.communities.gov.uk/publications/planningandbuilding/circularplanningobligations> (consulté le 09 mai 2011)

²⁴ La construction du complexe de bureau de *Spitalfields* a ainsi apporté 20 millions de livres à la commune de *Tower Hamlets*.

résidents, qui parviennent à agir sur la définition de la forme des nouvelles constructions. A *Islington*, un groupe de résidents, soutenu par *English Heritage*, l'organisation de protection du patrimoine anglais, est parvenu à faire suffisamment pression sur le conseil municipal pour que ce dernier rejette une proposition de tour qui avait pourtant été soutenue par l'ensemble des experts consultés. Dans les franges immédiate de la *City*, à proximité de la tour de *Broadgate*, un groupe de résidents est cette fois parvenu à faire modifier la proposition de l'architecte pour que soit préservé un générateur électrique victorien reconverti en restaurant, alors que sa démolition était approuvée par le conseil municipal²⁵.

Conclusion

Le tissu urbain de la *City* s'est renouvelé intensément depuis la décennie 1980. On a vu que ce renouvellement était porté par une augmentation du nombre d'actifs y travaillant, augmentation particulièrement sensible dans la dernière décennie. Mais il fut également stimulé par la bulle immobilière qui s'est développée pendant la même période, encouragée par une augmentation constante des loyers des surfaces de bureaux et l'excès de liquidités à l'échelle internationale facilitant l'accès au crédit pour les grands projets urbains.

La crise du système financier mondial à partir de 2008 a mis un frein au rythme de cette évolution, mais d'ici 2014, les projets de nouvelles tours ayant amorcé leur phase de construction devraient être achevés. Les promoteurs possédant le nord du site de *Broadgate* devraient également créer un nouveau « morceau de *City* » dans les prochaines années, étendant un peu plus le territoire du centre d'affaires sur les marges.

L'extension du territoire de la *City* peut se lire également dans la multiplication des projets résidentiels érigés dans les arrondissements adjacents. La projection de cette fonction dans ces espaces en forte re-composition ajoute à la diversité sociale et fonctionnelle de ces quartiers. Cet aspect du développement du territoire de la *City* est celui qui apparaît être le plus contesté par les acteurs locaux de la société civile. Cependant, l'examen des réactions aux projets montre que ces mobilisations, même si elles peuvent être déterminantes dans le destin de ces

²⁵ Pour les détails de cette campagne voir M. Appert et M. Drozd, « Conflits d'aménagement aux marges nord-est de la City de Londres » in « Géopolitique des îles britanniques », *Hérodote*, n°137, 2010, p.119-134.

M. Drozd: *Marges convoitées : lecture paysagère et géographique de l'extension du quartier d'affaires de la City à Londres.*

projets, et amener parfois à leur échec, demeurent, pour l'instant et à l'échelle des franges nord et est de la *City*, exceptionnelles.

Bibliographie

M. Appert et M. Drozd, « Conflits d'aménagement aux marges nord-est de la City de Londres » in « Géopolitique des îles britanniques », *Hérodote*, n°137, 2010, p. 119-134.

Budd L., Whimster S. (dir.) *Global finance and urban living*, London, Routledge, 1992.

Butler T. Et Lees L., "Super-gentrification in Barnsbury, London: globalisation and gentrifying global elites at the neighbourhood level" *Transactions of the Institute of British Geographers*, , n°31, 2006, p.467-487.

Daniels P.W. and Bobe J.M., "Office building in the City of London: decade of change", in *Area*, vol. 24, n°3, p. 253-258.

Daniels P.W., "Extending the boundary of the City of London? The development of Canary Wharf" in *Environment and Planning A*, vol. 25, 1993, p.539-552.

Corporation of London, *Delivering a world class city, local development framework, Development Plan Document*, Londres, septembre 2010.

GLA, Greater London Authority, *The London Plan, consultation draft replacement plan*, Londres, octobre 2009.

GLA, Greater London Authority, *Draft City Fringe Opportunity Area Planning Framework*, Londres, 2008.

Jacobs J., *Edge of the Empire: post-colonialism and the city*, New York, Routledge, 1996.

Lizieri C., "Global cities, office markets and capital flows", *GaWC Research Bulletin* n°362, disponible en ligne <http://www.lboro.ac.uk/gawc/rb/rb362.html>